PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Contexte économique et démographique

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay, le marché du travail traverse une période de ralentissement depuis quelques trimestres. En effet, la RMR, après avoir perdu 175 emplois en 2007, en a vu disparaître 245 autres entre janvier et août 2008. Cette diminution du nombre de personnes occupées est le résultat, d'une part, de la crise forestière qui a forcé la fermeture de plusieurs usines et, d'autre part, du niveau élevé de création d'emplois observé dans la région en 2004 et en 2006. Ce haut niveau d'activité découlait de la demande de main-d'œuvre provenant de quelques grands chantiers industriels, tels la construction du barrage hydroélectrique Péribonka IV et l'agrandissement de l'usine Allouette à Sept-Îles. Comme ces ouvrages sont arrivés à terme, et que les prochains chantiers industriels d'envergure — construction d'une nouvelle usine à Jonquière par Rio Tinto Alcan et de la centrale hydroélectrique Eastmain 1A-Rupert-Sarcelles par Hydro-Québec — n'en sont qu'à leur phase

Figure 1

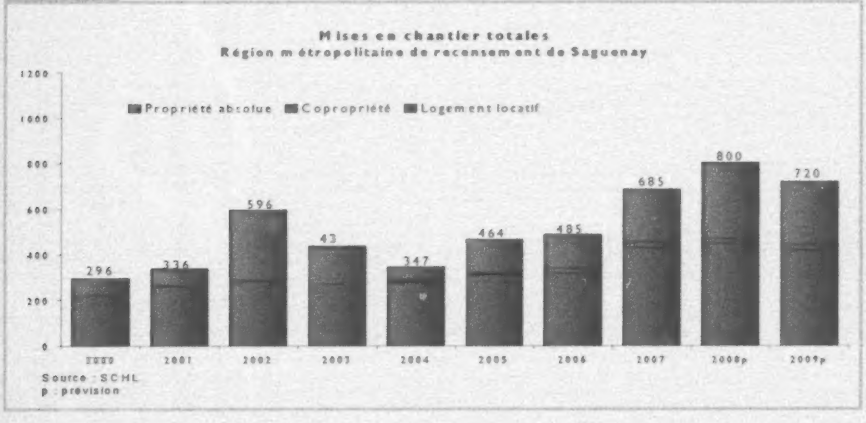


Table des matières

1 Contexte économique et démographique

2 Taux hypothécaires

2 La construction résidentielle conservera sa vigueur en 2008 et en 2009

2 La construction d'habitations en propriété absolue sera élevée

3 L'offre de résidences pour aînés soutient la construction de logements locatifs

3 Peu de mouvements sur le marché locatif

4 La copropriété s'implante dans la région

4 L'évolution rapide des prix affectera les ventes de propriétés existantes

5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

préliminaire, plusieurs ouvriers se retrouvent au chômage. Les travaux vont s'intensifier à partir de l'été 2009 et atteindront leur vitesse de croisière en 2010. Ainsi, on prévoit une diminution se situant entre 1,8% et 2,2% du nombre d'emplois à Saguenay en 2008. Malgré la baisse, ce nombre demeurera supérieur à la moyenne des 10 dernières années. En 2009, une légère reprise est prévue, et l'emploi devrait augmenter entre 0,8 % et 1,2%.

L'économie de la RMR de Saguenay s'est solidifiée au cours des dernières années avec l'annonce d'investissements majeurs, comme l'élargissement de la route 175 et la modernisation de l'usine de Rio Tinto Alcan. De plus, l'accroissement graduel des départs à la retraite semble avoir un impact sur le solde migratoire puisqu'il y a de plus en plus d'emplois de qualité pour les jeunes, qui ne sont plus forcés de quitter la région. Pour la première fois depuis l'an 2000, les plus récentes statistiques concernant la migration interrégionale[1] indiquent un bilan positif pour le groupe d'âge des 25 à 44 ans. Toutefois, le solde interrégional total reste négatif. Sur le plan interprovincial, la RMR fait aussi face à un déficit, quoique de moindre ampleur. Finalement, seule la migration internationale affiche des résultats positifs depuis le début de la décennie, mais ceux-ci sont loin de compenser les départs vers les autres régions du Québec ou vers les autres provinces. On prévoit donc que le solde migratoire total passera de -794 en 2007 à -600 en 2008 puis à -450 en 2009.

Toujours sur le plan démographique, la formation de ménages continue d'être positive, et ce, malgré la décroissance de la population. Le vieillissement de la population et les divorces et/ou les séparations en sont les principales sources. Dans la RMR de Saguenay, environ 350 ménages se formeront annuellement au cours des 2 prochaines années.

Taux Hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

La construction résidentielle conservera sa vigueur en 2008 et en 2009

Pour une quatrième année de suite, le nombre de mises en chantier sera en hausse dans la RMR de Saguenay en 2008. En effet, après avoir atteint 464, 485 et 685 au cours des trois dernières années, le total de mises en chantier devrait s'élever à 800 en 2008 dans la région. Ce sera une augmentation de 17 % par rapport à 2007 et le résultat le plus élevé pour la RMR de Saguenay depuis 1991, année où 955 mises en chantier avaient été dénombrées. En 2007, tant le segment des habitations en propriété absolue[2] (+35 %) que celui des logements locatifs (+58 %) avaient alimenté la croissance. Comme le premier segment a été fort actif l'an dernier, on s'attend à une légère progression en 2008. La construction d'un immeuble de plus de 200 appartements destinés aux aînés à Chicoutimi fera croître le second segment de façon plus prononcée et comptera pour 29 % de l'ensemble des mises en chantier en 2008.

Comme les conditions de financement demeurent attrayantes, que le nombre de maisons existantes à vendre est limité, que l'emploi est historiquement élevé et qu'un autre immeuble destinés aux aînés devrait être mis en chantier, seule une légère diminution est prévue en 2009. Ainsi, 720 logements devraient construits, soit 10 % de moins qu'en 2008.

La construction d'habitations en propriété absolue sera élevée

Comme nous l'avons mentionné précédemment, la construction d'habitations en propriété absolue est en forte progression depuis quelques années. De 265 entre 2000 et 2005, le nombre moyen de mises en chantier est passé à 315, 318 et 430 respectivement en 2005, 2006 et 2007. La dernière fois qu'un volume aussi élevé que celui de l'an dernier a été recensé dans la RMR de Saguenay était en 1997, à la suite du déluge. À ce moment-là, plusieurs

[1] Site Internet de l'ISQ (Migration et population immigrante). Source : traitement par l'Institut de la statistique du Québec d'une version dénominalisée du fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA) de la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ). MRC ou territoire équivalent.

[2] Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée ainsi que les duplex.

habitations avaient été détruites ou endommagées, d'où la nécessité de procéder à des travaux de construction. Le contexte dans lequel a évolué le marché au cours des dernières années est donc assez différent car il découle plutôt de facteurs fondamentaux solides.

En 2008 et en 2009, l'incidence de ces facteurs restera positive. Le marché du travail, malgré les emplois perdus depuis le début de l'année, continue de profiter de plusieurs grands chantiers et des investissements en infrastructure. Ces derniers ne sont pas tributaires de l'économie mondiale et assureront la bonne tenue du marché du travail au cours des prochaines années. L'amélioration du solde migratoire se poursuivra, ce qui se traduira par une augmentation du bassin d'acheteurs et, par conséquent , par une demande accrue sur le marché de l'habitation dans son ensemble. Finalement, les taux hypothécaires devraient diminuer légèrement en première partie de 2009, prolongeant ainsi les conditions de financement attrayantes des dernières années.

La contraction du marché locatif au cours des dernières années est aussi un facteur dont il faut tenir compte. Ce phénomène devrait favoriser la construction de duplex en 2008 et en 2009, puisque la location du deuxième logement offre, pour le propriétaire-occupant, un certain revenu. L'offre restreinte sur le marché de la revente viendra aussi alimenter la construction d'habitations en propriété absolue. Cela incitera certains ménages à opter pour une propriété neuve faute d'en trouver une qui leur convient sur le marché de l'existant.

Nous prévoyons donc que 450 habitations en propriété absolue seront bâties en 2008, soit 20 de plus qu'en 2007 (+5 %). De ce nombre, 375 seront des maisons individuelles et 50, des duplex. Les chantiers de construction se feront majoritairement dans les arrondissements de Jonquière et de Chicoutimi et, dans une moindre mesure, à La Baie et à Saint-Honoré. En 2009, même si un léger ralentissement est prévu, le nombre de mises en chantier d'habitations en propriété absolue restera élevé. On en prévoit ainsi 420, soit 7 % de moins qu'en 2008.

L'offre de résidences pour aînés soutient la construction de logements locatifs

La construction de logements locatifs, si l'on fait exception de ceux destinés aux aînés, continue d'être très limitée dans la RMR de Saguenay. Jusqu'en 2005, cette situation était compréhensible puisque le taux d'inoccupation était toujours supérieur à 4 %. Il n'y avait donc pas de besoins importants en nouveaux logements. Par contre, depuis ce temps, le taux d'inoccupation n'a pas cessé de diminuer. Selon les plus récents résultats (avril 2008), il était de 1,8 %, ce qui inciterait normalement la construction d'appartements. Mais ce n'est pas le cas, et on ne prévoit pas que cela le sera en 2008, ni en 2009. C'est que les coûts de construction actuels — incluant le terrain — font en sorte qu'il est difficile pour les promoteurs d'offrir des loyers qui soient concurrentiels par rapport à la moyenne observée sur le marché, ce qui rend ardu la location des appartements. Par contre, avec le vieillissement de la population, un autre segment prend la relève, soit celui des résidences pour aînés.

Depuis 2002, 51 % des logements locatifs commencés dans la région étaient destinés aux aînés. En 2008, ce pourcentage passera à 70 % en raison de la construction de la cinquième phase d'une résidence existante à Chicoutimi (un agrandissement de plus de 200 appartements). En 2009, un autre ensemble pour aînés pourrait être mis en chantier, il compterait cette fois un peu moins de 200 appartements. Ces travaux sont en partie motivés par un taux d'inoccupation des résidences d'appartements de 0 % en octobre 2007 à Chicoutimi.

Au total, on prévoit la construction de 330 logements locatifs (incluant ceux destinés aux aînés) en 2008, soit 43 % de plus qu'en 2007. En 2009, ce nombre devrait légèrement diminuer : 280 mises en chantier seront attendues (-15 %).

Peu de mouvements sur le marché locatif

Le vieillissement de la population, l'amélioration constante du solde migratoire et la bonne tenue du marché du travail au cours des dernières années se sont traduits par une demande accrue de logements et, en conséquence, par un resserrement du marché locatif. Cela a fait passer le taux d'inoccupation de 5,6 % en 2004 à 2,8 % en 2007. À ces facteurs s'ajoutera en 2008 un nombre un

peu plus important d'étudiants dans les cégeps de la région. L'offre, même si elle n'augmente que très peu, devrait combler ces nouveaux besoins, et c'est pourquoi nous ne prévoyons pas de détente importante du marché en 2008. Ainsi, le taux d'inoccupation devrait s'établir à 2,7 % cette année, comparativement à 2,8 % en 2007. En 2009, nous anticipons une augmentation un peu plus importante de l'offre en réaction au resserrement du marché, alors que la demande devrait tout au moins se maintenir. Pour ces raisons, le taux d'inoccupation s'établira à 2,9 % en 2009.

La copropriété s'implante dans la région

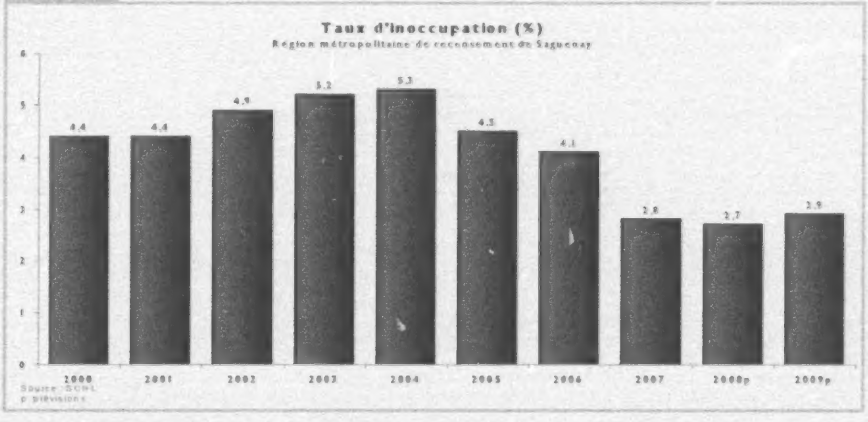
Les habitations en copropriété semblent être en train de s'ancrer dans le marché résidentiel de la RMR de Saguenay. Bien que leur nombre soit plutôt limité (une vingtaine annuellement depuis 2006), il s'agit d'un mode d'occupation qui répond à des clientèles qui seront en croissance dans la région. Alors que leur prix relativement bas attire les accédants, leur faible entretien plaît aux ménages arrivant à la retraite. Elles conviennent très bien aux ménages âgés désirant demeurer propriétaires, mais pour qui l'entretien d'une résidence devient un fardeau. Comme le vieillissement de la population ne fera que s'accentuer, ce segment de marché devrait au minimum se maintenir à court terme. Pour l'instant, le fait que les logements neufs et existants ne soient pas aussi chers que dans les autres grands centres urbains du Québec, où la copropriété est bien implantée, est probablement la principale cause du nombre limité de logements en copropriété mis en chantier à Saguenay. En 2008 et en 2009, environ 20 habitations de ce type devraient être construites.

L'évolution rapide des prix affectera les ventes de propriétés existantes

Le nombre de ventes de maisons unifamiliales[3] a atteint un sommet en 2007 dans la RMR de Saguenay. En effet, 1 303 maisons ont trouvé preneurs par l'entremise du Service inter-agence® (S.I.A.®) au cours de la dernière année, soit 51 de plus que le record établi en 2005 (1 252). En 2008, on prévoit un ralentissement de la demande même si le contexte économique et démographique demeure favorable. C'est que le prix des maisons unifamiliales a augmenté fortement au cours des dernières années et cela commence à faire hésiter des acheteurs potentiels. Alors qu'en 2003 le prix moyen était de 94 346 $, ce dernier a atteint 136 913 $ en 2007, ce qui correspond à une augmentation de 45 % en quatre ans. Depuis plusieurs années, les vendeurs sont avantagés dans la détermination du prix en raison de l'offre limitée et d'une demande vigoureuse. Par conséquent, nous observons des hausses de prix largement supérieures à l'inflation. Comme la situation ne sera pas différente en 2008, 1 230 ventes sont attendues, et le prix moyen devrait s'établir à 150 000 $ (+10 %).

En 2009, le nombre de ventes sera sensiblement le même qu'en 2008, puisque les facteurs soutenant la demande demeureront solides. Par contre, on s'attend à une légère remontée des stocks dans les gammes de prix qui sont en concurrence avec le marché du neuf. Cela devrait faire en sorte de détendre le marché et, ainsi, de réduire quelque peu la pression s'exerçant sur le prix moyen de vente dans cette fourchette. Nous prévoyons donc que les maisons unifamiliales s'échangeront à un prix moyen de 160 000 $ en 2009 (+7 %).

Figure 2



[3] Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

Resumé des prévisions
RMR de Saguenay
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1 252	1 239	1 303	1 230	-5,6	1 225	-0,4
Prix moyens S.I.A.® ($)	109 008	120 242	136 913	150 000	9,6	160 000	6,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	267	271	373	375	0,5	345	-8,0
Logements collectifs	197	214	312	425	36,2	375	-11,8
Jumelés	22	22	6	10	66,7	20	100,0
Maisons en rangée	6	9	9	15	66,7	5	-66,7
Appartements	169	183	297	400	34,7	350	-12,5
Tous types de logement confondus	464	485	685	800	16,8	720	-10,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	149 894	159 316	178 206	185 000	3,8	195 000	5,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	4,9	4,4	4,2	n/d	-	n/d	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,5	4,1	2,8	2,7	-0,1	2,9	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	472	485	490	500	-	510	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-	6,31	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-	6,92	-
Nombre annuel d'emplois	71 800	68 200	70 400	69 000	-2	69 700	1
Croissance de l'emploi (%)	4,5	-5	3,2	-2		1	
Taux de chômage (%)	11	9,9	8,8	8,9	0,1	8,7	-0,2
Migration nette [1]	-1 308	-1 077	-794	-600	--	-400	--

Chambre immobilière du Saguenay Lac-St-Jean, compilation SCHL

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64285_2008_B02